GR-200407301529210011-12011

जिल्हा परिषदा, पंचायत समित्या व ग्राम पंचायती या स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या मालकीच्या जागांवर खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विनामूल्य व्यापारी संकुल बांधण्यासाठी जिल्हा परिषदांना परवानगी देणे.

महाराष्ट्र शासन
ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग
शासन निर्णय क्रमांक : संकुल २००४/प्र.क्र. ५४/पंरा-८
दिनांक : ३० एप्रिल, २००४.

प्रस्तावना- राज्यातील अनेक जिल्हा परिषदा, पंचायत समित्या व ग्राम पंचायती या स्थानिक स्वराज्य संस्थांकडे त्यांच्या स्वतःच्या मालकीच्या मोकळ्या जागा आहेत. या मोकळ्या जागांचा व्यापारी कारणास्तव वापर करण्यासाठी जिल्हा परिषदांकडून अनेक प्रस्ताव शासनाच्या परवानगीसाठी प्राप्त होत असतात. शासनास जिल्हा परिषदांकडून प्राप्त झालेल्या प्रस्तावांचे अवलोकन करता असे निदर्शनास आले आहे की, बरेचसे प्रस्ताव अपूर्ण असतात. सर्व प्रस्तावांचा उद्देश एकच असला तरी त्यावर करावयाच्या कार्यवाहीची पध्दत वेगवेगळी आहे. काही जिल्हा परिषदा एखाद्या विकासकाकडून त्यांना आवश्यक असलेल्या कार्यालयीन इमारतीचे बांधकाम विनामुल्य करवून घेऊन त्या विकासकाला शॉपिंग कॉम्प्लेक्सच्या गाळे धारकांकडून डिपॉझिट रक्कम घेण्याची मुभा देऊ इच्छितात तर काही जिल्हा परिषदा स्वतःच शॉपिंग कॉम्प्लेक्सच्या गाळे धारकांकडून डिपॉझिटद्वारे रक्कम गोळा करुन ह्या रकमेमधून त्यांना आवश्यक असलेल्या कार्यालयीन इमारतीचे बांधकाम विनामुल्य करुन घेऊ इच्छितात. जिल्हा परिषदांनी स्वतःच व्यापारी गाळे बांधल्यास जिल्हा परिषदांना सर्व संबंधित गाळेधारकांकडून पूर्ण अनामत रक्कम प्राप्त करुन घेऊन विशिष्ट कालमर्यादेत बांधकामे पूर्ण करावी लागतील. गाळेधारकांकडून डिपॉझिटची पूर्ण रक्कम वेळेवर प्राप्त न होणे, नंतर त्यांचेकडून कोर्टात खटले दाखल होणे इ.बाबी घडण्याची शक्यता नाकारता येत नाही. याशिवाय जिल्हा परिषदेने ठरविलेल्या

कंत्राटदारांनी विशिष्ट मुदतीत काम पूर्ण न केल्यास बांधकामाचा वाढीव खर्च कंत्राटदाराकडून वसूल करण्यासाठी जिल्हा परिषदेकडून कोर्टात खटला दाखल होणे, परिणामी इमारती पूर्ण करण्यास अडचणी येणे व इमारती पूर्ण होण्यास विलंब लागणे इ. शक्यता नाकारता येत नाहीत. एवढेच नव्हे तर जिल्हा परिषद स्वतः गाळेधारकाकडून अनामत रक्कम गोळा करणार असल्याने या सर्व जबाबदारीचे उत्तरदायित्व जिल्हा परिषदेवर प्रत्यक्ष येणार आहे. याशिवाय जिल्हा परिषदांना स्वतःच्या व शासनाच्या योजना विहित मुदतीत पूर्ण करावयाच्या असतात. ह्या बाबी पहाता खाजगीकरणाच्या माध्यमातून व्यापारी संकुले बांधण्यासाठी सर्वसमावेशक धोरण ठरविण्याची व या धोरणानुसार व्यापारी संकुले बांधण्याचा निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

२. दुसऱ्या राज्य वित्त आयोगाने जिल्हा परिषदांना उत्पन्नाचे स्त्रोत निर्माण करुन देण्यासाठी खालीलप्रमाणे शिफारस केली आहे-

"**<u>शिफारस क्र. ८२:--</u>** जिल्हा परिषदेच्या मालकीच्या मोकळया जागांचा व्यापारी कारणास्तव वापर करणे आणि शक्य तेथे व्यापारी संकुले उभारुन ती भाडे तत्वाने देणेबाबत, शासनाने अभ्यास करुन जिल्हा परिषदांना उत्पन्नाचे स्त्रोत निर्माण करुन द्यावेत. याची त्वरित अंमलबजावणी होण्यासाठी कायदा/नियमांमध्ये आवश्यक ती सुधारणा करावी."

३. तसेच महाराष्ट्र विधानमंडळाच्या विभाग संलग्न स्थायी समितीनेही अशी शिफारस केली आहे की प्रशासकीय इमारती, सभागृहे अथवा प्रशिक्षण केंद्रे बांधताना तळमजल्यावर अथवा या इमारतीच्या बाजूला काही गाळे वाणिज्यिक प्रयोजनासाठी बांधल्यास हे गाळे अथवा दुकाने विकून त्यापासून निधी उपलब्ध करुन घेता येईल.

४. उपरोक्त बाबी विचारात घेऊन जिल्हा परिषदा, पंचायत समित्या व ग्राम पंचायती यांच्या मालकीच्या जागांवर खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विनामुल्य व्यापारी संकुल

बांधण्यासाठी जिल्हा परिषदांना परवानगी देण्यासाठी प्रस्ताव मंत्रिमंडळास सादर करण्यात आला होता. त्यास मंत्रिमंडळाची मान्यता मिळाली असून खालीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात आला आहे.

शासन निर्णय - राज्यातील जिल्हा परिषदा, पंचायत समित्या व ग्राम पंचायती या स्थानिक स्वराज्य संस्थांच्या मालकीच्या जागांवर खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विनामूल्य व्यापारी संकुल बांधण्यासाठी जिल्हा परिषदांना खालील अटींच्या अधिन राहून प्राधिकार देण्यात येत आहेत :-

(१). जिल्हा परिषदेने मोकळ्या जागेवर व्यापारी संकुल बांधताना सदर जागा पुढील १५ ते ३० वर्षासाठी कार्यालयीन कामास्तव लागणार नाही हे पहावे.

(२). व्यापारी संकुले बांधताना जिल्हा परिषद, पंचायत समिती व ग्राम पंचायतीसाठी आवश्यक लागणारी कार्यालये तसेच अन्य शासकीय कार्यालये व व्यापारी संकुले विनामूल्य बांधून घेणे व तसेच त्यामधून नियमित उत्पन्न मिळणे, हा मुख्य उद्देश असेल.

(३). जिल्हा परिषद, पंचायत समिती व ग्राम पंचायत यांनी त्यांच्या स्वतःच्या मालकीच्या मोकळया जागेवर त्यांच्यासाठी आवश्यक असणारी कार्यालये, निवासस्थाने, अन्य शासकीय कार्यालये इत्यादी बांधकामे निश्चित करुन उर्वरित किती मोकळया जागेवर व्यापारी संकुल उभारता येईल हे ठरवावे. अन्य शासकीय कार्यालयांना आवश्यकता पाहून सहभागी करण्याबाबत समितीने संबंधीत खाते प्रमुखांशी चर्चेने निर्णय घ्यावा. विशेषत: भाड्याने जागा घेतलेल्या शासकीय कार्यालयांना या योजनेत जागा उपलब्ध होईल असे पहावे. तसेच अनुज्ञेय चटई निर्देशांकानुसार (एफ.एस.आय.) अनुज्ञेय बांधकाम क्षेत्रफळ निश्चित करावे.

कंत्राटदारांनी विशिष्ट मुदतीत काम पूर्ण न केल्यास बांधकामाचा वाढीव खर्च कंत्राटदाराकडून वसूल करण्यासाठी जिल्हा परिषदेकडून कोर्टात खटला दाखल होणे, परिणामी इमारती पूर्ण करण्यास अडचणी येणे व इमारती पूर्ण होण्यास विलंब लागणे इ. शक्यता नाकारता येत नाहीत. एवढेच नव्हे तर जिल्हा परिषद स्वत: गाळेधारकाकडून अनामत रक्कम गोळा करणार असल्याने या सर्व जबाबदारींचे उत्तरदायित्व जिल्हा परिषदेवर प्रत्यक्ष येणार आहे. याशिवाय जिल्हा परिषदांना स्वत:च्या व शासनाच्या योजना विहित मुदतीत पूर्ण करावयाच्या असतात. ह्या बाबी पहाता खाजगीकरणाच्या माध्यमातून व्यापारी संकुले बांधण्यासाठी सर्वसमावेशक धोरण ठरविण्याची व या धोरणानुसार व्यापारी संकुले बांधण्याचा निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

२. दुस-या राज्य वित्त आयोगाने जिल्हा परिषदांना उत्पन्नाचे स्त्रोत निर्माण करुन देण्यासाठी खालीलप्रमाणे शिफारस केली आहे-

"<u>**शिफारस क्र. ८९:--**</u> जिल्हा परिषदेच्या मालकीच्या मोकळया जागांचा व्यापारी कारणास्तव वापर करणे आणि शक्य तेथे व्यापारी संकुले उभारुन ती भाडे तत्वाने देणेबाबत शासनाने अभ्यास करुन जिल्हा परिषदांना उत्पन्नाचे स्त्रोत निर्माण करुन द्यावेत. याची त्वरित अंमलबजावणी होण्यासाठी कायदा/नियमांमध्ये आवश्यक ती सुधारणा करावी."

३. तसेच महाराष्ट्र विधानमंडळाच्या विभाग संलग्न स्थायी समितीनेही अशी शिफारस केली आहे की प्रशासकीय इमारती, सभागृहे अथवा प्रशिक्षण केंद्रे बांधताना तळमजल्यावर अथवा या इमारतीच्या बाजूला काही गाळे वाणिज्यक प्रयोजनासाठी बांधल्यास हे गाळे अथवा दुकाने विकून त्यापासून निधी उपलब्ध करुन घेता येईल.

४. उपरोक्त बाबी विचारात घेऊन जिल्हा परिषदा, पंचायत समित्या व ग्राम पंचायती यांच्या मालकीच्या जागांवर खाजगीकरणाच्या माध्यमातून विनामुल्य व्यापारी संकुल

जिल्हा परिषदेच्या इमारती व व्यापारी संकुल वेगवेगळे ठेवण्याचे प्रयोजन असे आहे की व्यापारी संकुलाच्या इमारतीच्या गुणवत्तेची व तसेच भविष्यात सदर इमारतींच्या मेंटेनन्सच्या समस्यांशी व इतर उद्भवणाऱ्या अडचणींशी जिल्हा परिषदेचा संबंध राहणार नाही. ज्या ठिकाणी असे वेगवेगळे प्रस्ताव करणे शक्य नाही. परंतु मोक्याच्या जागा अस्तीत्वात आहेत, तेथे जिल्हा परिषदांच्या इमारती व व्यापारी संकुले या दोन्ही बांधकामांचा वापर वेगवेगळे पोचमार्ग देऊन पूर्णत: वेगवेगळा करता येईल अशा पद्धतीने एकाच इमारतीत नियोजन करावे. तथापि एकत्रित इमारतीचे मेंटेनन्स, विविध कर व शुल्क इत्यादी बाबी समितीने निश्चित करुन निविदेमध्ये त्या स्पष्ट कराव्यात.

(४). तदनंतर सदर प्रकल्पासाठी सर्वप्रथम खालीलप्रमाणे समिती गठीत करावी.

(१)- मा.अध्यक्ष, जिल्हा परिषद :- अध्यक्ष.

(२)- मा. सभापती (बांधकाम), जिल्हा परिषद :- सदस्य.

(३)- मा.सत्तारुढ पक्षाचा जिल्हा परिषद सदस्य

(४)- मा. विरोधी पक्षाचा जिल्हा परिषद सदस्य.

(५)- जिल्हाधिकारी :- सदस्य.

(६)- मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद :- सदस्य.

(७)- व्यावसायिक तज्ञ :- सदस्य.

(८)- सदर विषयातील स्थानिक जाणकार व्यक्ती :- सदस्य.

(९)- वास्तुशास्त्रज्ञ :- सदस्य..

(१०)- मुख्य लेखा व वित्त अधिकारी, जिल्हा परिषद :- सदस्य.

(११)- कार्यकारी अभियंता(बांधकाम), जिल्हा परिषद :- सदस्य.

(१२)- अतिरिक्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद :- सदस्य सचिव.

याशिवाय सदर समितीमध्ये व्यवसायाच्या दृष्टीने सल्ला देण्यासाठी आणखी एका सदस्यांचा "विशेष आमंत्रित" म्हणून समावेश करावा. समितीमध्ये व्यावसायिक तज्ञ, सदर विषयातील स्थानिक जाणकार व्यक्ती, वास्तुशास्त्रज्ञ यांची नेमणुक तांत्रिक सहाय्यार्थ करावयाची आहे. त्यामुळे त्यांची निवड समितीच्या अध्यक्षांनी इतर सदस्यांच्या सहमतीने करावी.

(५). आवश्यकता वाटल्यास, सुरुवातीलाच प्रस्तावित प्रकल्पाच्या जागेचे प्रचलित बाजारभावाप्रमाणे मूल्य ठरविणे, सर्व प्रकारच्या निविदा मागविणे, निविदेत आवश्यक त्या अटी नमूद करणे, निविदा अंतिमिकरण करण्यात सहाय्य घेणे, विकासकांशी करण्यात येणाऱ्या करारासाठी व विकासक, गाळेधारक व जिल्हा परिषद यांच्यामध्ये होणाऱ्या त्रिपक्षीय करारासाठी सहाय्य घेणे इत्यादीसाठी खाजगी प्रोफेशनल तज्ञ संस्थांचा सल्ला घेण्याची मुभा जिल्हा परिषदांना राहील. सदर तज्ञ संस्थांची निवड देखिल जिल्हा परिषदेने वरील समितीच्या सहमतीने नामांकित वर्तमानपत्रातून निविदा मागवून करावी.

(६). जिल्हा परिषद, पंचायत समिती व ग्राम पंचायतीची कार्यालये व व्यापारी संकूल ह्या इमारती अत्याधुनिक सोयीने युक्त अश इमारती होणे आवश्यक आहे. त्यासाठी उत्तम वास्तुशास्त्रज्ञांची निवड करण्यासाठी नामांकित वृत्तपत्रामध्ये जाहिरात द्यावी. जेणेकरुन स्पर्धात्मक रितीने वास्तुशास्त्रज्ञ यांच्याकडून संकल्पचित्र (नकाशे), इमारतीचे प्राथमिक आराखडे इमारतीचे नमुने (मॉडेल्स्), बांधकामाचा प्रती चौ.मी. दर इ. माहिती प्राप्त होईल. जरी वास्तुशास्त्रज्ञांना फी द्यावी लागली तरी स्पर्धेतून अधिक चांगले संकल्प चित्र व इतर फायदे मिळू

शकतील. जर याप्रमाणे कार्यवाही करण्यास प्रतिबंध असेल तर प्रख्यात वास्तुशास्त्रज्ञांचे पॅनेलमधून निवड करावी.

(७). व्यावसायिक तज्ञांकडून जागेचे मूल्यांकन करणेबाबतची फी. वास्तुशास्त्रज्ञांची फी इत्यादी सुरुवातीचा खर्च जिल्हा परिषदेने त्यांच्या फंडातून करावा व नंतर तो खर्च एकुण प्रकल्प खर्चाशी समायोजित करावा.

(८). वरील समितीने कमीत कमी जागेत जास्तीत जास्त बांधकाम होईल ह्या दृष्टीने योग्य व फायदेशीर अशा संकल्प चित्राची निवड करावी व तसेच संबंधीत वास्तुशास्त्रज्ञाची फी निश्चित करावी. सदर समितीने संकल्प चित्राव्दारे सूचीत केलेले बांधकाम शहराचा / नगर पालिकेचा विकास आराखडा व प्रादेशिक विकास आराखडा किंवा समुचित प्राधिकारणाचा विकास आराखड्याशी (डेव्हलपमेंट प्लॅन) सुसंगत असे बांधकाम आहे किंवा नाही याची खातरजमा करावी.

(९). सदर समितीने संकल्प चित्र निवडल्यानंतर जिल्हा परिषद, पंचायत समिती व ग्राम पंचायत यांना त्यांच्या स्वतःच्या कार्यालयासाठी वेगळी इमारत, अन्य शासकीय कार्यालयांसाठी जागा व व्यापारी संकुलासाठी दर्शनी भागावर वेगळी इमारत व त्या व्यापारी संकुलामध्ये किती क्षेत्रफळाचे किती दुकान गाळे उपलब्ध होतील, इत्यादी समजू शकेल. जिल्हा परिषदेने स्वतःच्या कार्यालयासाठी बांधावयाच्या इमारतीमध्ये सुरुवातीलाच व्यापारी गाळे होत असल्यास ते पहावे. यामध्ये शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग क्र. एलबीएल१०८६/२६४४/ प्र.क्र.१९६ /ग-८, दि. १४.६.८८ मधील तरतूदीनुसार विशिष्ट प्रयोजनासाठी मंजूर केलेल्या भूखंडावरील इमारतीतील एकूण बांधकाम क्षेत्राच्या जास्तीत जास्त १५%

क्षेत्र नियमाप्रमाणे अनुज्ञेय असलेल्या प्रयोजनासाठी वापरण्याची अट रहाणार नाही. तद्नंतर जिल्हा परिषदेने जिल्हा परिषदेच्या इमारती व व्यापारी संकुलाचे बांधकामासाठी नामांकित वर्तमान पत्रातून राज्य व देशभरातून नोंदणीकृत व अनोंदणीकृत अशा सर्वच कंत्राटदार व विकासकांकडून एकत्रितपणे जाहिर निविदा मागवाव्यात. सदर निविदेमध्ये जिल्हा परिषदेने स्वत:च्या प्रयोजनासाठी कोणत्या इमारती बांधावयाच्या व व्यापारी तत्वावर बांधून विकावयाच्या इमारती निश्चित कराव्यात. म्हणजेच प्रकल्पाचे वेगवेगळे दोन भाग (इमारती) असतील. सदर दोन्ही इमारती निविदाकर्त्यांनी स्वखर्चाने बांधून द्यावयाच्या आहेत. निविदा स्वीकारताना जो उद्योजक/ विकासक संकल्प चित्राद्वारे जिल्हा परिषदेसाठी अधिक क्षेत्रफळाचे बांधकाम करुन देईल व जो उद्योजक / विकासक स्वत:साठी कमीतकमी भूखंडाची मागणी करील त्यास प्राधान्य द्यावे. याशिवाय जिल्हा परिषदेला आणखी आर्थिक लाभ मिळत असल्यास त्याचाही विचार वरील समितीने करुन योग्य तो निर्णय घ्यावा. विकासकाने प्रकल्पांतर्गत बांधलेल्या इमारतीच्या पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर इमारतीतील गाळ्यांची विक्री / हस्तांतरण करताना शासन निर्णय महसूल व वन विभाग क्र.एलबीआर २५-२०००/ १७५७५६/ प्र.क्र.९६३/ज-२ दि.२३ नोव्हेंबर २००१ अन्वये ठरविण्यात आलेले शुल्क भरावे लागेल.

(१०). गाळ्यांची किंमत, डिपॉझिटची रक्कम, मिळणारे भाडे व लिजवर द्यावयाचा कालावधी यांच्या अनुषंगाने Upset Price (किमानमूल्य) आधीच ठरवून घ्यावे. याकरिता आर्थिक परताव्याचा दर हा प्रचलित बँक दरापेक्षा जास्तीत जास्त २% एवढा ठेवून किमान मूल्य ठरवावे.

(११). प्रशासकीय इमारत व व्यापारी संकुल या एकुण प्रकल्प किंमतीच्या ५% डिपॉझिटची रक्कम असावी व प्रकल्प पूर्ण झाल्यानंतर डिपॉझिटची रक्कम परत करावी.

(१२). प्रकल्प सुसाध्य होण्यासाठी प्रथम बांधकामाचे व विक्रीचे दर खालीलप्रमाणे निश्चित करावेत :-

(अ)- बांधकामाचे दर :- बांधकामाच्या दरामध्ये बांधकामाच्या खर्चासह इतर सर्व अनुषंगिक बाबींचा समावेश असावा. (उदा. भूखंडाची सुधारणा, जल व मलनिःसारणाची योजना, विद्युतीकरण, अंतर्गत रस्ते, वाहनतळ, ट्रान्सफार्मर, लँडस्केपिंग व गार्डन स्ट्रीट लाईटस्, लिफ्ट, कंपाऊंड वॉल, कार्यालयीन फर्निचर, स्थानिक विकास प्राधिकरणाचे चार्जेस, आकस्मिक खर्च व इतर अनुषंगिक बाबी इत्यादींचा समावेश असावा.) बांधकामाच्या दराचे सर्वसाधारण विश्लेषण देण्यात यावे. इमारतीचे व परिसराचे विद्युतीकरणाकरीता विद्युत विभागाकडून माहिती घ्यावी.

(ब)- विक्रीचे दर :- उद्योजकाने व्यापारी तत्त्वावर विकास करुन विकावयाच्या बांधकामाच्या विक्रीची किंमत ही जिल्हा उपनिबंधक यांनी दिलेली किंमत, प्रत्यक्ष बांधकाम किंमत व त्या भागातील प्रत्यक्ष बाजारभावाचे सर्वेक्षणावरुन निश्चित केलेली किंमत, यापैकी जास्तीत जास्त असेल ती घेण्यात यावी.

वरील प्रमाणे दर निश्चित केल्यानंतर प्रकल्प कालावधीकरीता विकासकास द्यावयाचे कर्जावर व्याज धरुन प्रकल्पाचा एकुण आर्थिक मांडणीवरुन कॅशफ्लो तयार करावा व त्यानुसार उद्योजकाला फायदा मिळत असेल तर प्रकल्प आर्थिकदृष्ट्या सुसाध्य होत आहे असे समजावे.

(१३). उद्योजकाला दीर्घ मुदतीच्या भाडे पट्ट्याने द्यावयाच्या जागेची प्रचलित भावाप्रमाणे किंमत, उद्योजकाने पंचायत राज संस्थांना विनामूल्य बांधून द्यावयाच्या इमारतीची किंमत काढल्यानंतर जो निविदाधारक निविदेमध्ये जास्तीत जास्त आर्थिक फायदा करुन देणार आहे, त्याची निवड करावयाची आहे. या कारिता वर नमूद केल्याप्रमाणे आर्थिक परताव्याचा दर हा प्रचलित बँक दरापेक्षा निदान २ % जास्त एवढा ठेवावा. समितीतर्फे जागेची किंमत, बांधकामाची किंमत, डिपॉझीटची रक्कम इ. बाबी लक्षात घेऊन प्रथम ३० वर्षासाठी भाडेपट्टा दर निश्चित करुन तो दर निविदेत प्रसिध्द करण्यात यावा. तसेच पुढील प्रत्येक ३० वर्षासाठी या कराराचे त्या त्या वेळच्या महसूल व वन विभागाच्या नियमाप्रमाणे नुतनीकरण करुन एकूण ३ टप्प्यात जास्तीत जास्त ९९ वर्षाच्या भाडेतत्वावर देता येईल व ९९ वर्षानंतर मालमत्तेसह जागा संबंधीत पंचायत राज संस्थांकडे वर्ग होईल. उद्योजकाकडून ठराविक दराने मासिक/वार्षिक भाडे घ्यावे. आकारण्यात येणारे भाडे कायद्यान्वये केलेल्या नियमानुसार असावे.

(१४). जिल्हा परिषदेच्या कार्यालयीन इमारतीत गाळे उपलब्ध होत असल्यास दुकान गाळयांमधून उत्पन्न प्राप्त होण्यासाठी जिल्हा परिषदेने सदर दुकान गाळे प्रथम ३० वर्षासाठी भाडे पट्टे दराने व पुढील प्रत्येक ३० वर्षासाठी या कराराचे त्या त्या वेळच्या महसूल व वन विभागाच्या नियमाप्रमाणे नुतनीकरण करुन एकूण ३ टप्प्यात जास्तीत जास्त ९९ वर्षाच्या भाडेतत्वावर देता येईल व ९९ वर्षानंतर मालमत्तेसह जागा संबंधीत पंचायत राज संस्थांकडे वर्ग होईल. तरी याप्रमाणे दुकानगाळे जाहिर निविदा देवून लिलाव पध्दतीने डिपॉझिट घेवून भाडे तत्वावर द्यावेत. कंत्राटदार / विकासकांनी बांधलेल्या इमारतीच्या पूर्णत्वाचा दाखला मिळाल्यानंतर इमारतीतील गाळ्याची विक्री / हस्तांतरण करताना शासन

निर्णय,महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलबीआर-२५-२०००/१७५७५६/ प्र.क्र.१६३/ज-२, दिनांक २३ नोव्हेंबर २००१ नुसार शुल्क आकारण्यात यावे.

(१५). उद्योजकाने विहित मुदतीत बांधकाम पूर्ण करणे आवश्यक आहे. अन्यथा जिल्हा परिषदांनी योग्य ती दंडाची कारवाई करावी.

(१६). प्रस्तावित प्रकल्पाची एकूण किंमत रु. १/- कोटीपर्यंत असल्यास वरील समितीने निर्णय घ्यावा. जिल्हा परिषदेने स्वत:साठी कार्यालये, निवासस्थाने व व्यापारी संकुलाची जागा / बांधकाम क्षेत्रफळ निश्चित केल्यानंतर जागांचे मूल्य ठरविण्यापासून वास्तुशास्त्रज्ञांची निवड करणे, सर्व प्रकारच्या निविदा मागविणे, निविदेत अटी नमूद करणे, निविदा अंतिम करणे, प्रकल्पाचे किमान मूल्य ठरविणे, प्रकल्पाला तत्वत: मान्यता देणे, सुसाध्यता अहवालास मान्यता देणे, प्रारुप निविदेस मान्यता देणे व उद्योजकाच्या देकारास मान्यता देणे, प्रकल्प पूर्ण होऊन हस्तांतरित होईपर्यंत समितीने समितीमधील खाजगी व्यावसायीक तज्ञ, जाणकार सदस्यांच्या सल्लामसलतीने निर्णय घ्यावयाचे आहेत. सदर समितीने निर्णय घेतल्यानंतर नियमानुसार जेथे आवश्यक असेल तेथे जिल्हा परिषदेच्या स्थायी समिती / सर्वसाधारण सभेची मान्यता घ्यावी.

सुसाध्यता अहवाल, तयार करताना उप संचालक, नगर रचना यांचे अभिप्राय घेण्यात यावेत. सुसाध्यता अहवालावर मुख्य अभियंता यांचे अभिप्राय घेण्यात यावेत. सुसाध्यता अहवाल, तांत्रिक मान्यता व प्रारुप निविदेस मान्यता याबाबत सार्वजनिक बांधकाम विभागाचे प्रचलित नियमानुसार संबंधीत अधिकारी वर्गाची मान्यता घ्यावी. तद्नंतर प्रस्तावास विभागीय आयुक्तांची मान्यता घ्यावी.

(१७). विभागीय आयुक्तांनी प्रस्ताव तपासून प्रस्तावास मान्यता दिल्यानंतर जिल्हा परिषदेची सर्व साधारण सभेमध्ये ठरावान्वये प्रस्तावास मान्यता घ्यावी.

(१८). प्रस्तावित प्रकल्पाची एकूण किंमत रु. १/- कोटीपेक्षा अधिक असल्यास वरील परिच्छेद क्रमांक १६ मधील प्रक्रियेप्रमाणे समितीने तयार केलेल्या प्रस्तावास विभागीय आयुक्तांची मान्यता घ्यावी व त्यानंतर जिल्हा परिषदेच्या सर्वसाधारण सभेमध्ये ठरावान्वये प्रस्तावास मान्यता घेऊन तो प्रस्ताव शासनास सादर करण्यात यावा. शासन स्तरावर मा.मंत्री (ग्रा.वि.) यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती निर्णय घेईल. सदर समितीमध्ये ग्राम विकास, सार्वजनिक बांधकाम विभाग, विधी व न्याय विभाग, महसूल व वन विभाग आणि वित्त विभाग यांचे सचिव / प्रधान सचिव यांचा समावेश असेल व तदनंतर सदर प्रस्तावास व्यय अग्रक्रम समितीची मंजूरी घेण्यात येईल.

(१९). भविष्यात एखादा गाळेधारक अन्य कोणा व्यक्तिस गाळा विकू इच्छित असेल तर शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्रमांक एलबीआर-२५-२०००/१७५७५६/ प्र.क्र.९६३/ज-२, दिनांक २३ नोव्हेंबर २००१ नुसार शुल्क आकारण्यात यावे.

(२०). हा प्रकल्प राबविताना सार्वजनिक बांधकाम विभागाच्या धोरणाशी सुसंगत असे धोरण राखले जावे. त्यानुसार सार्वजनिक बांधकाम विभाग अनुसरत असलेल्या कार्यपध्दतीप्रमाणे कार्यवाही जिल्हा परिषदांनी करावी.

(२१) <u>जिल्हा परिषद, पंचायत समिती व ग्राम पंचायत यामध्ये आर्थिक लाभाची विभागणी</u> :-

सदर निर्णय घेण्यामागे स्थानिक स्वराज्य संस्थांचे आर्थिक सक्षमीकरण करणे हा ही एक उद्देश असल्याने या प्रकल्पाद्वारे मिळणाऱ्या आर्थिक लाभाची विभागणी खालीलप्रमाणे करण्यात येत आहे :-

(अ)- जागा जिल्हा परिषदेच्या मालकीची असल्यास परंतु, ही जागा ग्राम पंचायतीच्या हद्दीत येत असल्यास व्यापारी गाळ्यांच्या विक्रीतून प्राप्त होणारे डिपॉझिट, दुकानांचे भाडे इत्यादी रक्कम ग्राम पंचायतीला ५०%, पंचायत समितीला २५% व जिल्हा परिषदेला २५ % या प्रमाणे विभागून मिळेल.

(ब)- जागा ग्राम पंचायतीच्या मालकीची असल्यास उपरोक्त रक्कम १००% ग्राम पंचायतीला मिळेल.

(क)- जागा पंचायत समितीच्या मालकीची असेल तर पंचायत समितीला ७५% व ग्राम पंचायतीला २५% अथवा जागा पंचायत समितीच्या हद्दीत असेल व जिल्हा परिषदेच्या मालकीची असेल तर पंचायत समितीला ५०%, ग्राम पंचायतीला २५% व जिल्हा परिषदेला २५% या प्रमाणे उपरोक्त रक्कम मिळेल.

(ड)- जागा जिल्हा परिषदेच्या मालकीची व जिल्हा मुख्यालयाच्या ठिकाणी असेल तर १०० % जिल्हा परिषदेला उपरोक्त रक्कम मिळेल.

(इ)- व्यापारी गाळ्यांपासून मिळण-या उत्पन्नातून रस्ते, शाळा व समाजमंदिर इत्यादी विकासांची कामे करावीत.

(२२). <u>व्यापारी संकुलासाठी करावयाची जागेची निवड</u> :-

(अ)- मुलींच्या शाळेच्या जागा सदर प्रयोजनार्थ घेवू नयेत.

(ब)- मुलांच्या शाळांच्या जागा शालेय कामकाजात अडथळा/व्यत्यय येणार नाही, मुलांना खेळासाठी पुरेसे मैदान असेल, याअटींवर व शालेय शिक्षण विभागाच्या पूर्व परवानगीने सदर प्रयोजनार्थ घ्याव्यात.

(क)- ज्या जागा जिल्हा परिषद/पंचायत समिती व ग्राम पंचायतीच्या वर्षानुवर्षे प्रत्यक्ष वापरात आहेत परंतु केवळ नाममात्र शासनाच्या नावे दर्शविलेल्या आहेत अशा सर्व जागा सदर प्रयोजनार्थ वापराव्यात.

(२३) निविदा प्रक्रियेअंती यशस्वी खाजगी उद्योजक/ कंत्राटदार यांच्या समवेत प्रकल्प हस्तांतरण व पुनर्हस्तांतरण या संदर्भात उचित करारपत्र करण्यात यावेत व त्यामध्ये अटींचा / नियमांचा अंतर्भाव सर्व तपशिलांसह करावा.

२. उपरोक्त निर्णयाची त्वरित अंमलबजावणी करण्यात यावी.

३. सदर शासन निर्णय मंत्रिमंडळाच्या मान्यतेनुसार निर्गमित करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

सुनिल पाटील
उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत अग्रेषित,

१. मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य मुंबई.
२. मा. मुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
३. मा. उपमुख्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. मंत्री, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.(सर्व)
५. मा.राज्यमंत्री, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.(सर्व)
६. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य , मंत्रालय, मुंबई.
७. मा. अतिरिक्त मुख्य सचिव / प्रधान सचिव / सचिव, सर्व मंत्रालयीन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
८. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई / नागपूर.
९. महालेखापाल (लेखा परिक्षा), महाराष्ट्र राज्य, मुंबई / नागपूर.
१०. विभागीय आयुक्त,सर्व.
११. जिल्हाधिकारी, सर्व.
१२. सर्व मुख्य अभियंता (सार्वजनिक बांधकाम विभाग), महाराष्ट्र राज्य.
१३. मुख्य वास्तुशास्त्रज्ञ, मुंबई.
१४. महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मंत्रालय, मुंबई.
१५. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जिल्हा परिषद, सर्व.
१६. सर्व सहसचिव / उपसचिव, ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.
१७. निवडनस्ती कार्यासन क्रमांक पंरा-७, ग्राम विकास व जलसंधारण विभाग, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२.